



# **COMUNE DI PIANIGA**

## **CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA**

COPIA

### **VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**Numero 10 del 29-04-2021**

Sessione Ordinaria - Pubblica - Seduta di Prima convocazione

**Oggetto: VALUTAZIONE DELL' INTERESSE PUBBLICO DELLE OPERE DI ATTUAZIONE DELLA SCHEDE DI PROGETTO SKD N. 1 DEL P.I. VIGENTE DENOMINATA "CAZZAGO QUARTIERE TUROLDO".**

L'anno **duemilaventuno** addì **ventinove** del mese di **aprile** alle ore **18:30** nella sala delle adunanze consiliari, previa regolare convocazione, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello nominale risultano:

CALZAVARA FEDERICO	P
CALZAVARA MASSIMO	P
BORDIN ELENA	P
CAZZAGON CHIARA	P
GUERRA SIMONE	P
SEMENZATO AMPELIO	P
SORATO PIERGIOVANNI	P
LEVORATO ANDREINA	P
VOLPE GIAN LUCA	P
PERSICO LAURA	P
DIPOL ALBERTO	P
LAZZARIN GIULIO	P
ZANETTI MICHELE	P
TASCA GIULIA	P
DONA' FRANCESCO	P
MESCALCHIN MASSIMO	P
BERLATO VALENTINO	P

Partecipa alla seduta Cartisano Pier Paolo - Segretario Generale.

Il Sig. SEMENZATO AMPELIO nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i sigg.:

BORDIN ELENA  
DONA' FRANCESCO  
BERLATO VALENTINO

Il Presidente chiede al Consiglio di deliberare sull'oggetto sopra indicato

---

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

F.to SEMENZATO AMPELIO

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to Cartisano Pier Paolo

L'Assessore Sorato risponde al Consigliere Zanetti: verde e area a parcheggio erano già stabilite nella schedatura. Se il privato voleva cedere di più, lo poteva fare. Quindi, la risposta è uguale a quella della deliberazione precedente. In caso di non rispetto della convenzione il Comune ha gli strumenti per intervenire.

Il Sindaco precisa che la convenzione va a regolare i doveri delle parti, evitando i contrasti che in passato ci sono stati.

Consigliere Mescalchin: in questo caso ci asterremo perché non è stato valutato in modo soddisfacente il rapporto verde e parcheggi.

Il Consigliere Donà: sugli oneri di urbanizzazione ritiene che non dovevano essere conteggiate le spese di progettazione perché l'opera è privata, invece se le accolla il comune. Ritiene che i costi dovevano essere sostenuti dal privato.

Il Sindaco risponde che se l'opera fosse stata fatta direttamente dal comune quelle spese sarebbero comunque state un costo. L'importo è congruo. "Tutti i professionisti hanno una professionalità che deve essere riconosciuta".

Consigliere Donà: l'edificio ha circa 10 metri di altezza per 3 piani; come mai il fabbricato è più alto dei condomini che ci sono intorno?

L'Assessore Sorato fa presente che sono fabbricati di anni addietro con caratteristiche diverse.

A tal proposito il Consigliere Volpe precisa che il confronto, fa la differenza perché ora le scelte sono diverse. I garage oggi sono fuori terra.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **PREMESSO che:**

il Comune di Pianiga con propria deliberazione n. 30 del 16/10/2008 ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, successivamente approvato nella Conferenza di Servizi decisoria con la Direzione Urbanistica della Regione Veneto il giorno 8 aprile 2010;

con D.C.C. n. 15 del 30/03/2019 è stata approvata la Variante al Piano di Assetto del Territorio di adeguamento alla L.R. 14/2017;

con D.C.C. n. 54 del 14/12/2011 è stato approvato il Piano degli Interventi – 1<sup>a</sup> fase;

con D.C.C. n. 7 del 01/03/2013 è stato approvato il Piano degli Interventi – 2<sup>a</sup> fase;

con D.C.C. n. 5 del 31/03/2016 è stata approvata la Variante n. 3 al Piano degli Interventi;

con D.C.C. n. 17 del 01/02/2018 è stata approvata la Variante n. 4 al Piano degli Interventi;

con D.C.C. n. 46 del 04/12/2020 è stata adottata la Variante n. 5 al Piano degli Interventi;

### **PRESO ATTO che:**

- l'Art. 28bis del T.U.E. D.p.r. 380/2001 e ss.mm.ii. prevede che esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, ovvero mediante il rilascio di un

permesso di costruire convenzionato (P.C.C.);

- l'art. 9 delle NTO del vigente P.I. prevede che il permesso di costruire convenzionato qualora necessario sia subordinato all'accoglimento in sede di Consiglio;
- l'art. 47 punto 10/b delle NTO del P.I. Vigente specifica che: "... l'attuazione di opere pubbliche o interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui all'art. 338, comma 5 del R.D. 1265/1934 come modificato dall'art. 28 della legge 166/2002, inseriti in specifica Scheda Progettuale, è consentito dal Consiglio Comunale, acquisito il parere della competente Azienda Sanitaria Locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente...";

**PRESO ATTO** che per attuare la Scheda di Progetto SKD n. 1 denominata "Cazzago Quartiere Turoldo" del P.I. Vigente ed Adottato, il soggetto proponente ha inoltrato al Comune di Pianiga una Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, acquisita al Prot. 19560 del 14/10/2020, P.E. 2020/312, per l'intervento interessante una superficie reale complessiva di mq 3.447, insistente sulla particella catastale censita al Catasto terreni in Comune di Pianiga foglio n. 14, map. 1006, per una superficie catastale di mq 2.795;

**DATO ATTO** che la suddetta SKD n. 1 individua un obiettivo di interesse pubblico, finalizzato al miglioramento dell'accessibilità all'ambito del cimitero di Cazzago, in quanto l'intervento si colloca entro la fascia di rispetto cimiteriale compresa fra ml 50 e ml 200; la trasformazione dell'ambito persegue inoltre il completamento del tessuto residenziale.

L'obiettivo della scheda di progetto è il seguente:

*" Il progetto prevede il recupero di un'area abbandonata per un miglior utilizzo urbano. L'area dato il suo inserimento nel contesto si presta ad essere utilizzata come standard pubblico. Le destinazioni d'uso più consoni sono quelle di verde pubblico o di parcheggio. Il progetto prevede la realizzazione delle opere pubbliche e la cessione delle aree urbanizzate a titolo gratuito da parte dello sviluppatore dell'operazione immobiliare realizzando in questo modo un vantaggio per l'Amministrazione in termini di risorse economiche e umane. L'area in questo modo non viene sottoposta alla pratica di esproprio né il Comune si deve far carico di attivarsi per la realizzazione (bando di gara, ricerca delle risorse, verifica e collaudo, ecc.)."*

La proposta progettuale della scheda prevede quanto di seguito in estratto riportato:

".....

*Strumento: Permesso di Costruire con Convenzione obbligatoria e polizza fidejussoria;*

*Spazi aperti: Area a verde minima mq 600 e parcheggio pubblico attrezzato minimo mq 1.000*

*Volume massimo residenziale edificabile di mc 1.000 + mc 1.000;*

*Tipologia edilizia: Tm o Tb, o blocco, in linea;*

*Numero massimo alloggi: 4+4;*

*Altezza massima: ml 10, 3 piani;*

*Distanza dai confini minima ml 5,00, distanza dalle strade minima ml 5,00;*

*Prescrizioni particolari:*

- *l'area a parcheggio o verde deve essere posta nella parte est del lotto, l'area edificabile nella parte ovest;*
- *dovrà essere predisposto per l'approvazione un progetto di tutta l'area con individuate la parte di cessione a standard e la parte di superficie fondiaria per la realizzazione dell'edificato;*
- *il progetto dovrà comprendere anche la descrizione delle opere di urbanizzazione da cedere con allegato computo metrico;*
- *dovrà essere presentata una Relazione Idraulica a dimostrazione del principio di invarianza Idraulica calcolato secondo i parametri di cui alla Relazione Idraulica allegata al PI. In caso di*

*costruzioni in interrato o seminterrato dovrà essere sottoscritta una apposita Dichiarazione ai sensi di legge di rinuncia a qualsiasi richiesta di danni in caso di evento calamitoso legato ad agenti atmosferici (esondazioni);*

- *dovrà essere redatta apposita Convenzione obbligatoria in cui dovranno essere indicati i tempi di realizzazione, le modalità, la garanzia fidejussoria, ecc.;*
- *le opere a standard da realizzare e/o le aree di cessione previste dalla Scheda possono essere scomputabili dagli oneri primari e/o secondari che dovranno essere pagati secondo le tabelle vigenti al momento della richiesta del PdC.*

## **CONSIDERATO:**

- che la richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato consiste nella realizzazione di n. 2 fabbricati ad uso residenziale del tipo a blocco di quattro unità e fino alla volumetria urbanistica massima realizzabile di mc 1.000 ciascuna nonché delle seguenti opere entro l'ambito della scheda, come meglio descritte negli elaborati di progetto:
  - 1) area destinata a parcheggio da cedere al Comune di Pianiga con superficie di mq 1003, composta da mq 542 di superficie a stalli e mq 461 di superficie per area di manovra funzionale agli stalli;
  - 2) area destinata a passaggio pedonale e verde attrezzato da cedere al Comune di Pianiga con superficie di mq 611;
- oltre alle suddette opere è prevista la realizzazione di un passaggio pedonale da realizzarsi all'esterno della SKD 01, in continuità con quello da realizzarsi all'interno dell'ambito, con sbocco in via Madre Teresa di Calcutta, all'interno dell'area in proprietà del Comune di Pianiga censita al Catasto Terreni al Foglio 14 mapp. 1013 e 1014;
- che il progetto complessivo dell'area si compone dei seguenti elaborati, pervenuti al prot. 7788 del 16/04/2021, prot. 8257 del 22/04/2021, prot. 8344 del 24/04/2021, prot. 8395 del 26/04/2021:
  - Tavola AR01 Estratti, Stato attuale sup. fondiaria, rilievo;
  - Tavola AR02 Dati, sistemazioni Esterne, Aree da Cedere, Particolari Recinzioni;
  - Tavola AR03 Opere di Urbanizzazione;
  - Tavola AR04 Schema Sottoservizi Pubblici;
  - Tavola AR05 Schema Fognatura – Fabbricati A – B;
  - Tavole AR06a – AR06b – AR07a – AR07b – AR08: Stato di progetto fabbricati A e B Piante, calcolo SNP, volume lordo, Sezioni, Prospetti, Particolare Prospettico, Dimostrazione L. 13/1989;
  - Tavola AR09 – Sistemazioni Esterne Stato Comparativo;
  - Tavole IDR02 – IDR03 Oggetto di Parere da parte del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, ai fini della valutazione della Compatibilità Idraulica del Progetto;
  - Computo metrico estimativo;
  - Quadro economico dell'opera delle opere entro ambito e fuori ambito;
  - Schema di Convenzione Urbanistica – Atto Unilaterale d'Obbligo.

**ATTESO** che il progetto di cui trattasi è già stato oggetto delle seguenti istanze e/o pareri:

- Parere ULSS3 Serenissima prot. 0050305 del 25/03/2021, per l'intervento eseguito all'interno della fascia di rispetto cimiteriale compresa fra ml 50,00 ed ml 200,00, acquisito in data 25/03/2021 al prot. Comunale 5952, che demanda all'amministrazione Comunale la valutazione dell'interesse pubblico prevalente;

- Parere del Corpo di Polizia Locale del Comune di Pianiga, rilasciato in data 31/03/2021;
- Parere del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, per le opere di invarianza idraulica, rilasciato in data 17/03/2021 Prot. 4210 ed acquisito al Prot. Comunale n. 5392 del 17/03/2021.

**CONSIDERATO** che:

- il soggetto attuatore della Scheda di Intervento SKD n. 1, ai fini del rilascio del permesso di costruire convenzionato, dovrà versare al Comune di Pianiga l'importo relativo agli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria ed al Costo di Costruzione, come disposto dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001;
- l'importo delle opere da eseguire all'intero della SKD n. 1 ed in esecuzione della scheda possono essere scomutate dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria;
- l'importo delle opere da eseguire all'esterno della scheda SKD n. 1 non verranno scomutate dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria;

**ATTESO** che la Commissione Consigliare Urbanistica si è riunita il 28.04.2021 il cui verbale è depositato agli atti dell'ufficio competente per materia;

**VISTA** la L.R. 11/2004 e s.m.i. Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio;

**ACQUISITI** sulla presente proposta di deliberazione i pareri di regolarità tecnica e contabile previsti dall'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

**CON** la seguente votazione unanime, espressa per alzata di mano: Consiglieri presenti n. 17, voti favorevoli n. 12, contrari n. 3 (Zanetti, Tasca e Donà), astenuti n. 2 (Mescalchin e Berlato).

**D E L I B E R A**

- di considerare le premesse in narrativa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che si richiamano integralmente;
- di approvare le opere pubbliche descritte negli elaborati allegati alla presente, di seguito richiamati:
  - Tavola AR01 Estratti, Stato attuale sup. fondiaria, rilievo;
  - Tavola AR02 Dati, sistemazioni Esterne, Aree da Cedere, Particolari Recinzioni;
  - Tavola AR03 Opere di Urbanizzazione;
  - Tavola AR04 Schema Sottoservizi Pubblici;
  - Tavola AR05 Schema Fognatura – Fabbricati A – B;
  - Tavole AR06a – AR06b – AR07a – AR07b – AR08: Stato di progetto fabbricati A e B Piante, calcolo SNP, volume lordo, Sezioni, Prospetti, Particolare Prospettico, Dimostrazione L. 13/1989;
  - Tavola AR09 – Sistemazioni Esterne Stato Comparativo;
  - Tavole IDR02 – IDR03 Oggetto di Parere da parte del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, ai fini della valutazione della Compatibilità Idraulica del Progetto;
  - Computo metrico estimativo;
  - Quadro economico dell'opera delle opere entro ambito e fuori ambito;

- Schema di Convenzione Urbanistica – Atto Unilaterale d’Obbligo;
- di riconoscere l’interesse pubblico delle opere in esecuzione della Scheda di Progetto SKD n. 1 di cui alla Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, acquisita al Prot. 19560 del 14/10/2020, P.E. 2020/312;
- di procedere ai sensi dell’art 39 del D. Lgs. 33/13, alla pubblicazione della presente deliberazione e degli elaborati tecnici con la stessa approvati, sul sito istituzionale del Comune nella sezione “Amministrazione trasparente”;
- che siano revisionati il computo metrico estimativo ed il computo complessivo dei costi dell’opera, con particolare riferimento alle tematiche viabilistiche ed alle colonnine di ricarica elettrica degli autoveicoli;
- che sia dimostrata la rispondenza del progetto dei fabbricati alle norme urbanistico edilizie ed in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, ex L. 13/1989, D.M. 236/1989 e DGRV 1428/2011;
- di demandare al Settore Edilizia Privata ed Urbanistica ed al Settore Lavori Pubblici e Manutenzione Patrimonio gli adempimenti conseguenti all’esecuzione della presente deliberazione.



**COMUNE DI PIANIGA**  
**PROVINCIA DI VENEZIA**

---

---

**PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 E ART. 153 COMMA 5, DEL D. LGS. 267/2000**

---

**PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.19 DEL 19-04-2021**

**ALLEGATO ALLA DELIBERA DI C.C. N. 10 DEL 29-04-2021**

**Oggetto: VALUTAZIONE DELL' INTERESSE PUBBLICO DELLE OPERE DI ATTUAZIONE DELLA SCHEDA DI PROGETTO SKD N. 1 DEL P.I. VIGENTE DENOMINATA "CAZZAGO QUARTIERE TUROLDO".**

---

Parere Regolarità Contabile: *Favorevole*

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to BOLZAN SERENA

---

Parere Regolarità Tecnica: *Favorevole*

IL RESPONSABILE DELLA RAGIONERIA  
F.to NARDO ALBERTO